

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 244/2024

---

Bezugnahme: Gutachten vom 20.01.2025, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekt/e: Einfamilienhaus samt Einzelgarage mit ca. 128 m<sup>2</sup> bewertungstechnischer Wohnfläche und ca. 29 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche sowie einem Nebengebäude (Lager-/Geräte) mit rd. 13 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche (Abbruchobjekt).

Lage: Pienzenauer Straße 8 in 85567 Grafing b. München; durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse am südwestlichen Bebauungsrand der Stadt Grafing bei München mit guter verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr.

Grundbuch: Amtsgericht Ebersberg, Gemarkung Grafing b. München, Blatt 2472.

Grundstück Fl.Nr. 500/4, Pienzenauer Straße 8, Wohnhaus, Hofraum, Garten zu 429 m<sup>2</sup>.

Verkehrswerte: Geschätzt zum 04.12.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Bebauung

**560.000 €**

Beurteilung: Das laut Grundbuch 429 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über Trapezform und ist nordost-/südwestgerichtet. Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6.6. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung nicht voll ausgeschöpft; das Grundstück verfügt über eine erhebliche Baurechtsreserve. Im Falle des Abbruchs des Bestandes und der Neubebauung des Grundstücks wäre eine wesentliche Verdichtung des Bauraums, bezogen auf die umliegende Nachbarbebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,60, denkbar. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der maximal möglichen Grundstücksbebauung kann jedoch nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Dies wird im hier gegebenen Fall ausdrücklich empfohlen!

Das ursprünglich ca. 1948 errichtete und mehrmals erweiterte/umgebaute Einfamilienhaus stellt sich zum Stichtag im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit, soweit optisch erkennbar, in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, relativ regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Das rechnerische durchschnittliche Alter der aufstehenden Bebauung beträgt zum Stichtag rd. 56 Jahre; die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen. Laut dem (nicht gültigen) bedarfsoorientierten Energieausweis ist das Gebäude trotz der durchgeführten energetischen Sanierungen der Energieeffizienzklasse „E“ zuzuordnen. Das Gebäude verfügt über einen sehr nachteilig geschnittenen

---

**Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München**  
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 244/2024

---

Grundriss mit teilweise gefangenen Räumen mit teils sehr geringen Türbreiten. Die Räume im Dachgeschoss befinden sich überwiegend unter Dachschrägen. Besonders nachteilig ist die Stellung der aufstehenden Bebauung im westlichen Grundstücksbereich und der damit verbundenen eingeschränkten Nutzbarkeit der Garten-/Terrassenflächen sowie dass das Gebäude nicht unterkellert ist und über zu wenig Stauraum verfügt. Vorteilhaft ist, dass die südostgerichtete Gartenterrasse kaum einsehbar ist und Rückzugsmöglichkeit bietet. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte somit dem Platzbedarf eines 4-Personen-Haushalts genügen; für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Ausstattung ist als durchschnittlich, durchaus dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Die Erreichbarkeit der Einzelgarage wird aufgrund ihrer Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt.

Im Hinblick auf die vorhandene Baurechtsreserve wurde im Gutachten zum Stichtag vom alsbaldigen Abbruch der aufstehenden, wirtschaftlich weitgehend verbrauchten Bebauung ausgegangen.

**Nutzung:** Das gegenständliche Bewertungsobjekt war nach Angabe zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurde durch den Eigentümer zu  $\frac{1}{2}$  selbst genutzt.

**Energieausweis:** Endenergiebedarf 137 kWh/m<sup>2</sup>  
Energieeffizienzklasse E

Der Energieausweis wurde durch den nach Angabe als Energieberater tätigen Eigentümer zu  $\frac{1}{2}$  selbst ausgestellt und ist entsprechend einem Vermerk rechtlich nicht gültig.

---

**Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München**  
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 244/2024

---

**Fotodokumentation**



Ansicht v. Nordosten



Wohnen



Küche



Wohnküche



Bad/WC



Kind 1



Eltern

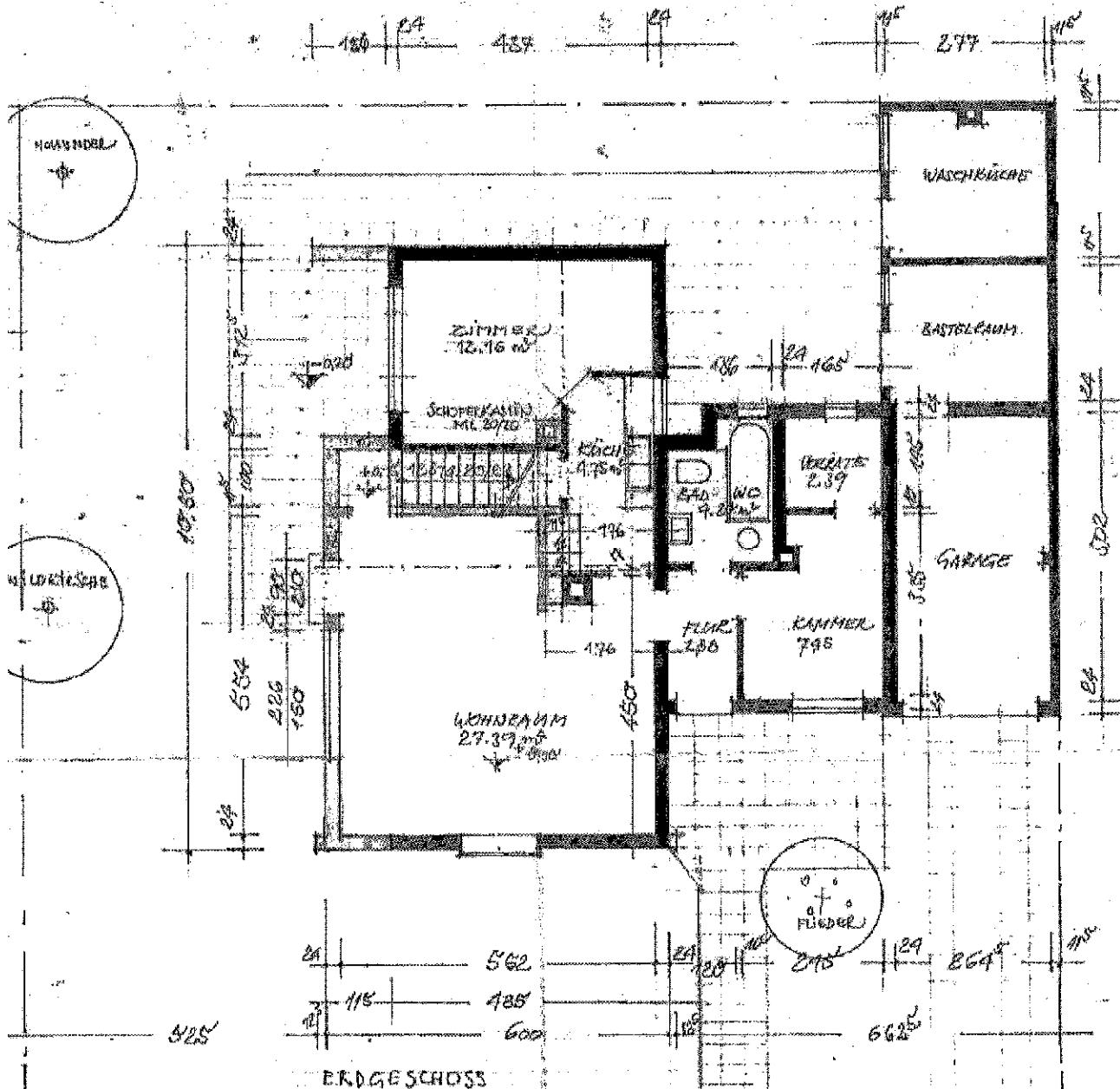
**Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München**  
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 244/2024

---

Digitized by srujanika@gmail.com

## Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)

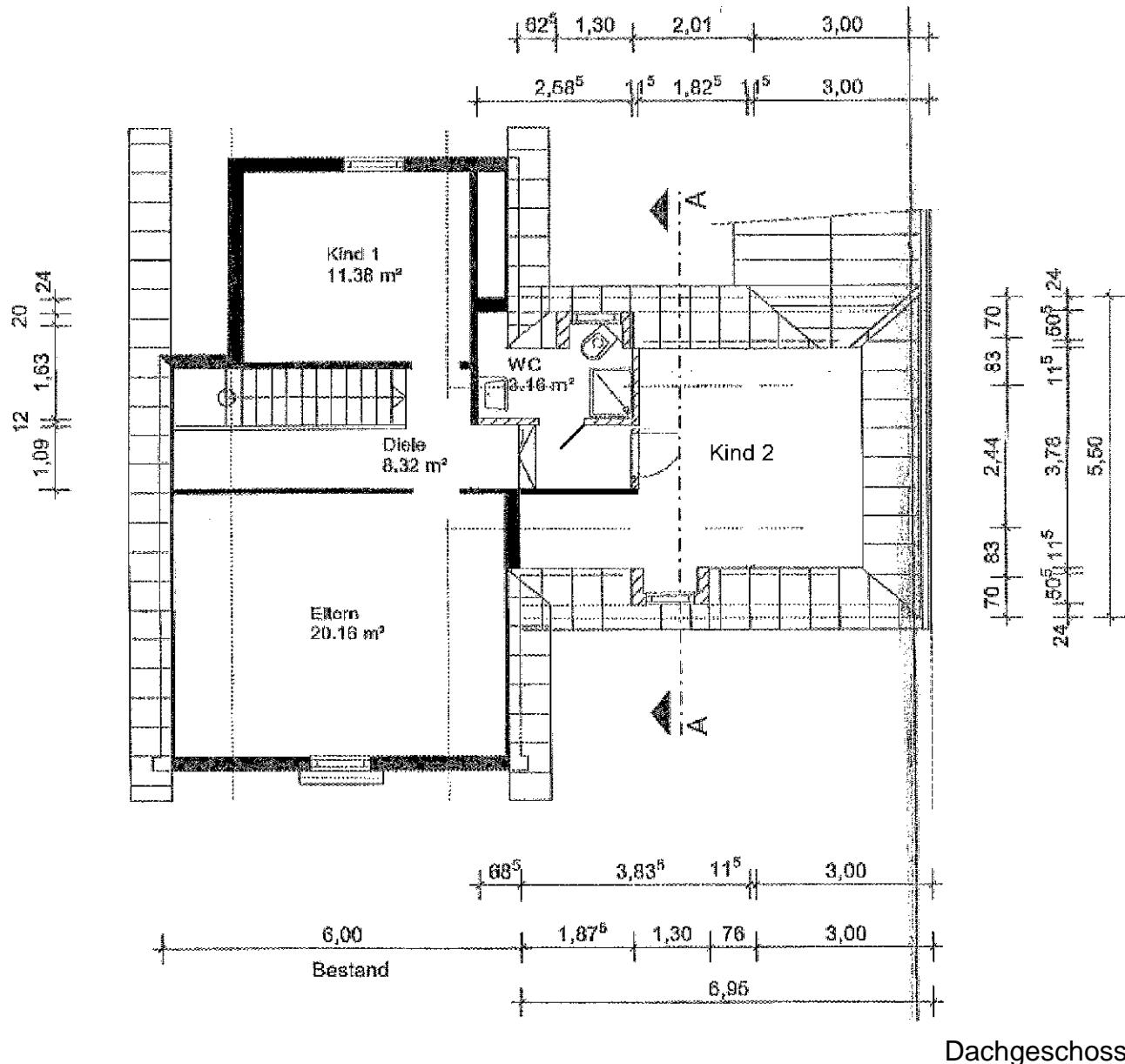


## Erdgeschoss

**Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München**  
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 244/2024

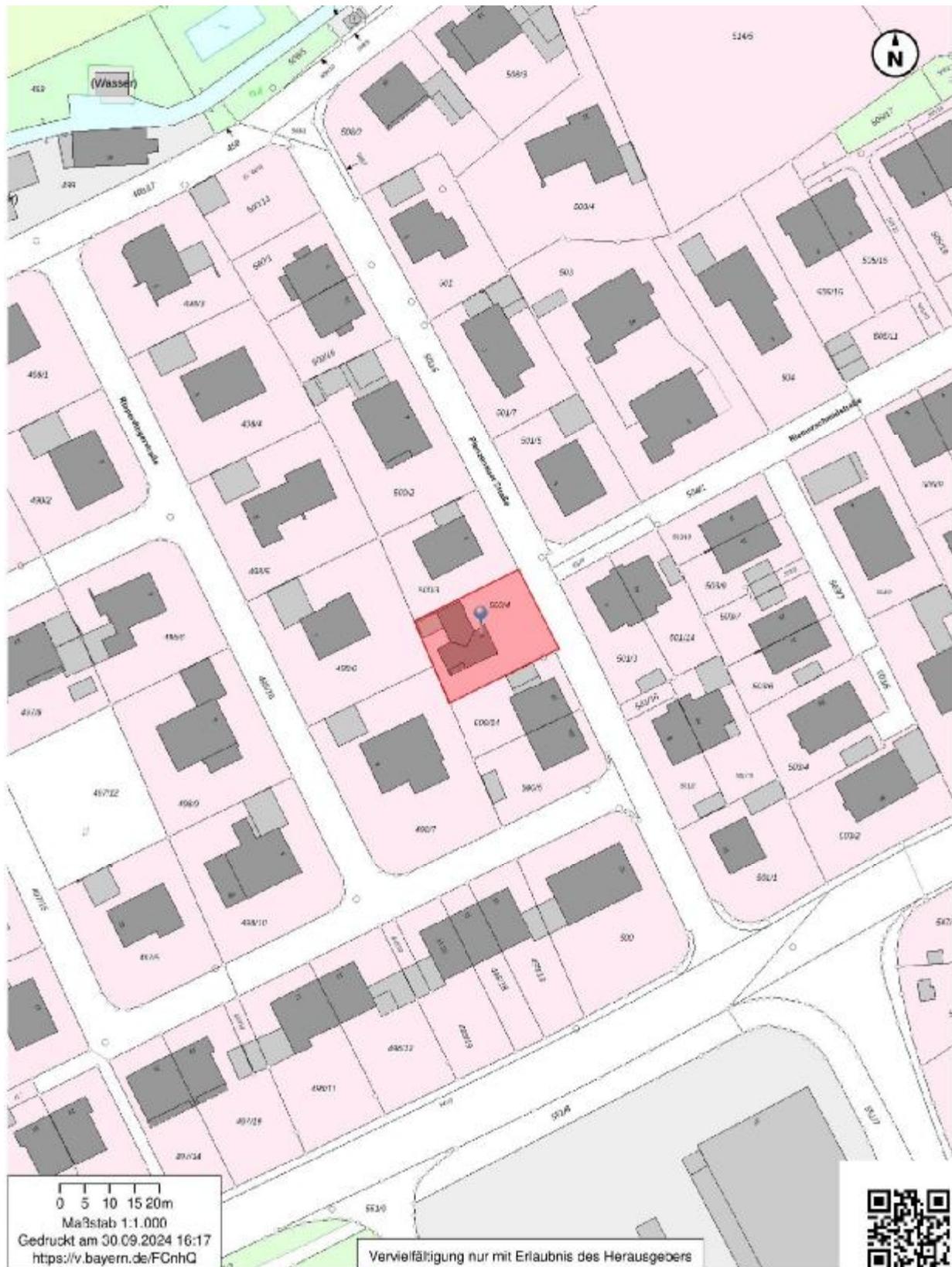
**Grundriss** (unmaßstäbliche Darstellung)



**Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München**  
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 244/2024

**Lageplan** (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics